

# Riktlinjer för exploateringsavtal i Österåkers kommun



# Riktlinjer för exploateringsavtal

## Inledning

Enligt de nya lagreglerna i Plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 januari 2015, ska kommunen anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Syftet med att införa riktlinjer för exploateringsavtal är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsebarheten ifråga om vad exploateringsavtalet ska kunna innehålla och formerna för hur förhandlingarna ska gå till.

Riktlinjerna ska på en översiktlig nivå redovisa utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplanen samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

När dessa riktlinjer antagits av kommunfullmäktige ska de användas som utgångspunkt vid framtagande av exploateringsavtal.

Kommunen kan i enskilda fall frångå riktlinjerna då dessa endast är vägledande vid framtagandet av exploateringsavtal.



## Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan som upprättas mellan kommunen och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Det gäller dock inte avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

## När tecknas ett exploateringsavtal?

Österåkers kommun tecknar exploateringsavtal i samband med detaljplanering inom hela kommunen.

Så snart ett detaljplanearbete påbörjas inleder kommunen avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av planen. Senast inför samråd av detaljplanen ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Avtalet ingås ofta innan eller i anslutning till att detaljplanen antas och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.



## Vad regleras i ett exploateringsavtal?

Exploateringsavtal tecknas för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet får avse åtaganden för en exploatör att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om det för genomförandet av detaljplanen krävs att åtgärder vidtas utanför detaljplaneområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Åtgärderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som exploatören har av detaljplanen. Åtagandena avser inte åtgärder som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla enligt lag.

## Övergripande om kostnader och åtaganden

- Samtliga kostnader för detaljpanelläggning inklusive eventuella utredningar finansieras av exploatören. Ett separat planeringsavtal tecknas med kommunens planenhet.
- Självkostnadsprincipen ska tillämpas, dvs. att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttheter som kommunen tillhandahåller.
- Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplanområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet ska finansieras av exploatören. Utformning och standard på gator, vägar och annan allmän plats ska i huvudsak överensstämma med kommunens tekniska handbok.
- I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar.
- Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap finansieras och genomförs av exploatören. Om en samfällighetsförening blir ansvarig för den allmänna platsmarken överlåter exploatören marken utan ersättning.
- Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av VA-ledningar samt eventuell flytt av ledningar.
- Exploatören ska bekosta åtgärder som krävs för att kunna bygga ut ett område enligt detaljplan, t ex. sanering, bullerdämpande åtgärder, arkeologiska utredningar.
- I det fall att gestaltungsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet åvilar exploatören.



- Mark som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. I vissa fall kan marköverlåtelser komma att ske utan ersättning. I sådana fall kommer detta att beaktas vid efterföljande uttag av kostnader för gator och annan allmän plats.
- Ersättning från kommunen för kvartersmark för allmän byggnad eller anläggning för allmänt ändamål, t ex. skola eller förskola, utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.
- Eventuella kostnader för fastighetsbildning, tex. fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning, ansöks och bekostas av exploatören.
- Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet.

**Kontakt:**

plan.exploatering@osteraker.se  
Exploateringsenheten  
Österåkers Kommun  
184 86 Åkersberga

